



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000523920

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015419-73.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO FARIA LIMA OFFICES, é apelado FM PARK ESTACIONAMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS.

São Paulo, 2 de junho de 2026.

CÉSAR AUGUSTO FERNANDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 02278 Apelação Cível 1015419-73.2024.8.26.0011

29ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Foro Regional de Pinheiros- 2ª VC

Apelante: Condomínio Faria Lima Offices

Apelada: Fm Park Estacionamento Ltda

Ementa. Locação de área comum para exploração de estacionamento. Condomínio edilício. Ação anulatória cumulada com reivindicatória de posse. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Cabimento. Inexistência do contrato reconhecida, por falta de válida manifestação de vontade. Ato extrapou a gestão ordinária do síndico. Necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral. Precedente do C. STJ. Vício de representação configurado. "Contrato consigo mesmo" (art. 117 do Código Civil). Síndico assinou o instrumento em nome do locador e da locatária. Conflito de interesses evidente. Inexistência de prazo decadencial para negócio jurídico inexistente (art. 169 do Código Civil). Posse precária autoriza a retomada do imóvel. Pedido de despejo subsidiário prejudicado pelo acolhimento do pleito principal. Sentença reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de ação anulatória ou resilição contratual cumulada com reivindicatória da posse com tutela provisória de urgência ajuizada por CONDOMÍNIO FARIA LIMA OFFICES, em face de FM PARK ESTACIONAMENTO LTDA.

O autor afirmou que as partes celebraram, em 1º de maio de 2015, contrato de locação não residencial para exploração de estacionamento em áreas comuns do edifício, mediante pagamento mensal de R\$3.984,12, regularmente adimplido pela requerida. Sustentou, contudo, a nulidade do contrato, em razão de ter sido firmado pela mesma pessoa em nome de ambas as partes e sem prévia autorização da assembleia condominial, além da alegada inviabilidade de exploração lucrativa das áreas comuns, e defende se tratar de hipótese de cessão de uso precário. Aduziu, ainda, que o contrato estaria extinto pelo decurso do prazo em 30 de abril de 2019,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sem renovação formal, nos termos da Lei nº 8.245/91 ou do art. 598 do Código Civil. Relatou ter notificado a requerida para desocupação do imóvel, o que foi recusado, e qualificou a permanência como esbulho possessório. Requereu tutela de urgência para reintegração de posse e, ao final, a declaração de nulidade do contrato, com efeitos “ex nunc”, ou, subsidiariamente, sua resilição unilateral, com aplicação de multa diária em caso de descumprimento.

Indeferida a tutela de urgência.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação. Em preliminar, arguiu ausência de interesse processual ao sustentar que o pedido de reintegração na posse e declaração de nulidade contratual ocultaria, na realidade, pretensão de despejo que deve ser manejada ação própria nos termos da Lei nº 8.245/1991. Requereu, assim, a extinção do feito sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Alegou, ainda, a ocorrência de decadência, afirmando que eventual anulação contratual por vício de consentimento estaria sujeita ao prazo decadencial de quatro anos previsto no art. 178 do Código Civil, já ultrapassado, visto que o contrato foi celebrado há quase dez anos. Defendeu a validade do contrato de locação, vigente há longa data, regularmente executado e firmado por representante legítimo do autor, inexistindo vícios ou irregularidades. Rechaçou a alegação de ausência de aprovação em assembleia condominial, por falta de prova, e sustentou que a relação contratual atende aos requisitos legais. Requereu a extinção do processo sem resolução de mérito ou, subsidiariamente, a total improcedência da ação, com condenação do autor ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 20% do valor da causa.

Houve réplica.

A r. sentença julgou improcedente a presente ação e, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, declarou extinto o processo com resolução de mérito. Condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitrou em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Apela o Condomínio autor. Aduz que a sentença merece integral reforma, pois afastou indevidamente os pedidos ao reconhecer a inadequação da via eleita e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

validar contrato manifestamente nulo. A relação jurídica entre as partes não configura locação comercial, mas cessão irregular de uso de área comum, cuja validade depende de aprovação em assembleia condominial, inexistente no caso. O contrato é absolutamente nulo, pois afronta a legislação condominial e civil, sem se convalidar pelo decurso do tempo (art. 169 do Código Civil). Houve ausência de manifestação válida de vontade, já que o mesmo signatário figurou como locador e locatário, sem comprovação de poderes para representar o condomínio, além da inexistência de autorização assemblear e da inobservância da forma legal exigida para cessão de área comum. A sentença também errou ao inverter o ônus da prova, vez que exigiu do autor demonstração negativa da inexistência de assembleia, em afronta ao art. 373, II, do Código de Processo Civil e, impôs prova impossível. Igualmente incorreto foi o indeferimento da reintegração na posse sob o argumento de inadequação da via, pois a posse da ré é precária, derivada de contrato nulo, e plenamente reivindicável pelo condomínio. Subsidiariamente, ainda que se admitisse a validade do contrato, o prazo de vigência já se encerrou e foi exercido o direito de denúncia, inexistente contrato perpétuo. Estão superados os prazos legais para renovação (art. 51 da Lei 8.245/91), razão pela qual é cabível o despejo, pedido expressamente formulado. A sentença também incorreu em omissão ao não apreciar o pedido subsidiário de despejo, vício mantido pela rejeição indevida dos embargos de declaração, em violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil. Requer a reforma da sentença para reconhecer a nulidade do contrato e determinar a reintegração do condomínio na posse da área comum; subsidiariamente, o despejo da requerida; e, em última hipótese, a anulação da decisão que rejeitou os embargos declaratórios, com retorno dos autos à origem para suprimento da omissão.

Apresentadas as contrarrazões.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Verifica-se dos documentos e alegações dos autos que a controvérsia reside na validade do contrato de locação de área comum do edifício, destinado à exploração comercial de estacionamento, firmado em 2015.

Afasta-se a tese de decadência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de alegação de inexistência contratual por ausência de válida manifestação de vontade, por falta de autorização de órgão deliberativo soberano. O negócio jurídico não se submete à confirmação e tampouco convalesce pelo decurso do tempo, “ex vi” do artigo 169 do Código Civil.

Como não se cuida de nulidade, e sim ausência de válida manifestação de vontade, não se aplica a decadência apregoada.

No mérito, a invalidade do ajuste é manifesta e decorre de dupla ordem de vícios.

A priori, a administração do síndico limita-se a atos de gestão ordinária. A destinação de áreas comuns para exploração comercial por terceiros, mediante locação, altera a natureza do uso do espaço coletivo e, por conseguinte, exige obrigatoriamente a aprovação em assembleia geral de condôminos.

O síndico não detém autonomia para dispor de patrimônio comum sem prévia consulta e autorização do corpo deliberativo.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao assentar que a validade de contratos que oneram ou alteram o uso de áreas comuns depende da vontade coletiva expressa em assembleia:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. OBRIGAÇÃO DE FAZER. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO DE PAISAGISMO E MOBILIA. MAIS DE DOZE ANOS. SUPRESSIO. VERIFICADA. MODIFICAÇÕES FUTURAS. INSTALAÇÃO DE TOLDO. ALTERAÇÃO DA FACHADA DA EDIFICAÇÃO. APROVAÇÃO NÃO UNÂNIME. IMPOSSIBILIDADE. I. Hipótese em exame contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que afastou a aplicação da supressio, mantendo a sentença de parcial procedência dos pedidos da ação anulatória de deliberação assemblear cumulada com obrigação de fazer (remoção do paisagismo e mobília existentes na área comum do condomínio edilício). II. Questão em discussão 2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da incidência da supressio na hipótese de ocupação exclusiva e consolidada de área comum em condomínio edilício. III. Razões de decidir 3. O art. 10º da Lei n. 4.591/1964 estabelece ser defeso a qualquer



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condômino alterar a forma externa da fachada ou embaraçar o uso das partes comuns, dentre outras vedações. 4. A jurisprudência desta Corte flexibiliza a regra legal em situações específicas, quando a ocupação exclusiva da área coletiva perdura por longo período e é precedida de autorização assemblear. Com fundamento no princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil), mais especificamente no corolário da supressio, reconhece-se a impossibilidade de o condomínio retomar a posse da área consolidada sem a demonstração de fato novo. 5. A aplicação da supressio nas hipóteses de detenção exclusiva de área comum, quando autorizada pela assembleia, ainda que de modo precário, não transforma o respectivo condômino em proprietário da área, mas apenas obriga os demais a suportarem passivamente a situação consolidada, que já ocorre há anos e contra a qual não houve a oportuna insurgência. 6. Por outro lado, a supressão não permite que se amplie o limite daquilo que deve ser suportado pelos demais condôminos a fim de abarcar situações não consolidadas. Não se pode estender o seu conteúdo para pretensões futuras e excepcionais, as quais devem observar, necessariamente, ao estabelecido em convenção condominial e nas normativas da legislação. 7. No recurso sob julgamento, (i) deve ser reconhecida a supressio na ocupação exclusiva da área de uso comum, com a preservação da estrutura e paisagismo local, em razão da consolidação da situação, devidamente autorizada por assembleia há mais de doze anos e que não acarreta prejuízo aos demais condôminos; (ii) são vedadas futuras reformas que importem na alteração da fachada do edifício sem a aprovação por assembleia condominial, observado o quórum devido. IV. Dispositivo 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. Dispositivos citados: arts. 422, 1.331, 1.335 e 1336 do Código Civil; e art. 10º, caput e § 2º, da Lei n. 4.591/1964. Jurisprudência citada: REsp n. 356.821/RJ, Terceira Turma, DJe 5/8/2002; REsp n. 325.870/RJ, Terceira Turma, DJe 20/9/2004; REsp n. 1.035.778/SP, Quarta Turma, DJe 3/3/2015; REsp n. 214.680/SP, Quarta 11 Apelação Cível n.1016940-62.2022.8.26.0451 - Voto n. 10.186-jsa TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo Turma, DJe 16/11/1999; e REsp n. 281.290/RJ, Quarta Turma, DJe 13/10/2008. (REsp n. 2.187.886/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/5/2025, DJEN de 13/5/2025”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De outra banda, identifica-se vício gravíssimo na manifestação de vontade.

Os autos revelam que o então síndico subscreveu o instrumento contratual e figurou, simultaneamente, como representante do locador (Condomínio) e da locatária (empresa de estacionamento).

Tal cenário configura o chamado "contrato consigo mesmo" ou autocontrato, previsto no artigo 117 do Código Civil:

Art. 117. Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo."

Ocorre que, no âmbito condominial, o síndico atua como mandatário dos condôminos. Ao contratar com empresa da qual é sócio ou representante legal, sem que houvesse autorização específica e prévia da assembleia para essa autocontenção, o gestor incorre em evidente conflito de interesses e, conseqüentemente, fere os deveres de fidelidade e transparência.

A acumulação de papéis em uma mesma figura humana aniquila a bilateralidade necessária ao ajuste e presume o prejuízo à coletividade representada. A alegação de que o contrato é antigo e que houve adimplemento regular das parcelas não supre a nulidade originária. O sistema jurídico não protege a confiança baseada em ato nulo e praticado com abuso de poder.

Uma vez declarada a inexistência do contrato, a posse exercida pela requerida perde seu suporte jurídico, e torna-se precária.

Em decorrência, a tese de nulidade da r. sentença por omissão quanto ao pedido subsidiário de despejo resta prejudicada. O acolhimento do pedido principal de declaração de inexistência do negócio jurídico, com efeitos "ex tunc" quanto à higidez do título, absorve a pretensão subsidiária.

Declarado inexistente o contrato por vício de inexistência de válida manifestação de vontade, além de abuso de representação, a posse da ré se desnatura de imediato, razão pela qual resta autorizada a proteção possessória direta (reivindicatória), a tornar despicienda a análise de rescisão de um contrato que, juridicamente, não operou efeitos válidos para vincular a posse do Condomínio.

Desta forma, uma vez reconhecida a inexistência de válida contratação, fica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

superada a necessidade de retorno dos autos à origem ou a análise do pleito de despejo, pois a causa encontra-se madura para o imediato julgamento de procedência do pedido principal.

Por fim, com o intuito de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo 1.025 do Código de Processo Civil /2015, a multiplicação de embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º do Código de Processo Civil (em especial, dos princípios da razoabilidade e da eficiência), assim como do princípio da duração razoável do processo, para fins de "prequestionamento", desde logo consideram-se incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou em suas razões e contrarrazões de recurso, e ficam ainda as partes advertidas do disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para reformar a r. sentença e julgar PROCEDENTES os pedidos iniciais, para: a) declarar a inexistência do contrato de locação celebrado em 1º de maio de 2015, por falta de válida manifestação de vontade do condomínio ante manifesta extrapolação de poderes pelo síndico, dada a ausência de autorização assemblear e a configuração de autocontrato (art. 117, Código Civil); b) determinar a reintegração na posse definitiva do Condomínio apelante na área comum explorada pela requerida, fixado o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária, sob pena de expedição de mandado de reintegração coercitiva; c) julgar prejudicados os pedidos subsidiários e as preliminares de nulidade da sentença, ante o acolhimento do pleito principal de maior amplitude; d) inverter o ônus de sucumbência, condenada a apelada ao pagamento das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios, que ora fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

CÉSAR AUGUSTO FERNANDES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica